Blogi

Asuntokauppaan tervetullutta rohkaisua – lainakattoa nostetaan

Suomen talous, Rahoitusvakaus | 30.06.2026 | Olli Rehn

KIRJOITTAJA



Olli Rehn
Johtokunnan
puheenjohtaja

Vaikka Suomen kesä on hehkeimmillään, asuntomarkkinat ovat olleet kohmeessa jo monta vuotta. Vanhojen asuntojen kauppa tosin ehti viime vuonna jo hieman vilkastua. Mutta Iranin sodan luoma epävarmuus ja markkinakorkojen nousu hiljensivät kaupan keväällä uudelleen.

Finanssivalvonnan johtokunta päätti eilen korottaa asunnonvaihtajien enimmäisluototussuhteen – selkosuomella lainakaton – uudelle lakisääteiselle maksimitasolleen 95 prosenttiin.

Lainakatto kertoo, kuinka suuren osan asunnon hinnasta voi rahoittaa lainalla. Tavallisesti lainaa voi saada enintään 90 prosenttia vakuuden arvosta. Uuden lain nojalla Fiva voi nostaa rajan 95 prosenttiin, jos se on tarpeen asuntomarkkinoiden tukemiseksi. Nyt näin tehtiin.

Hyvä niin – päätös on tervetullut rohkaisu asuntokauppaan. Korotus helpottaa muun muassa niitä asunnonvaihtajia, joiden luototussuhteet ovat nousseet yli 90 prosenttiin asuntojen hintojen laskun takia.

Suomen Pankki on tunnetusti varoittanut jo vuosien ajan kotitalouksien runsaasta velkaantuneisuudesta sekä suuriin ja pitkiin asunto- ja taloyhtiölainoihin liittyvistä riskeistä. Kannamme kuitenkin yhtä lailla huolta jähmettyneestä asuntokaupasta ja asuntojen hintojen pitkäaikaisesta laskusta. Siksi annoimme lausunnossamme selkeän tuen esitykselle Finanssivalvonnan päätökseksi.

Asuntomarkkinoiden ahdinko jarruttaa osaltaan Suomen talouden elpymistä ja pitkittyessään kasvattaa asuntovelallisten, asuntosijoittajien ja rakentajien luottoriskejä. Siten jumissa olevat asuntomarkkinat ovat riski sekä kansantaloudelle että rahoitusvakaudelle. Lainakaton kevennys voi ainakin rahtusen verran piristää asuntojen kysyntää ja antaa markkinoille tuuppauksen kohti

normaalia.

Nyt tehdyn päätöksen taustalla on kesäkuun alussa voimaan tullut lainmuutos, joka sallii sen, että Finanssivalvonta nostaa asunnonvaihtajien lainakattoa asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Sitten kun markkinoiden laskusuhdanne on saatu taittumaan, vaatimus on syytä palauttaa takaisin perustasolleen.

Suomen koko kansantalous ja rahoitusvakaus hyötyisivät, jos vauhdinjako Suomen asuntomarkkinoilla olisi tasaisempaa. Jos asuntomarkkinoiden jyrkimpiä noususuhdanteita onnistutaan tasaamaan, nousuja seuraavat laskusuhdanteet olisivat loivempia.

Etenkin uudisrakentamisen lama on kestänyt jo liian pitkään. Ehdotin pian kolme vuotta sitten, että hallitus lievittäisi rakennusalan jyrkkää taantumaa korjausrakentamista vauhdittavilla määräaikaisilla kannustimilla. Ymmärrän paremmin kuin hyvin valtiontalouden rajoitteet, mutta taantumassa voi olla perusteltua tehdä sellaisia nopeasti vaikuttavia elvytystoimia, joilla saadaan edes korjausrakentamisen hankkeita käyntiin ja joilla on myönteisiä työllisyys- ja verotulovaikutuksia.

Tuolloin ehdotukseni ei kuitenkaan ottanut tulta. Toisaalta kevään kehysriihen ratkaisuissa on nähtävissä hyvin samanlainen ajattelutapa kuin ehdotuksessani ja finanssikriisin jälkeisissä elvytystoimissa.

Tuoreet lakimuutokset eivät silti kokonaisuutena tue tavoitetta suhdanteiden tasaamisesta asuntomarkkinoilla. Asuntolainojen pisimmän sallitun takaisinmaksuajan pidentäminen 40 vuoteen voi lyhyellä aikajänteellä toki piristääkin asuntokauppaa. Mutta pidennys tuppaa menemään hintoihin, mikä voi tulevissa noususuhdanteissa olla polttoainetta asuntomarkkinoiden ylilyönneille ja kriiseille.

Asiasanat

asuntokauppa, asuntolainat